



Herisau, 12. Mai 2005

Gemeinde Waldstatt: Teilzonenplan Schäfliwies Parz. Nrn. 873, 919, 920; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 18. April 2005 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Waldstatt vom 19. April 1994 wurde das Gebiet Schäfliwies der Wohnzone W2 und die Waldabstandsfläche der Grünzone GR zugewiesen. Im Rahmen des 1995 durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens ergab sich gegenüber dem ursprünglichen Zonenplan resp. Waldgebiet kleinere Anpassungen. Die entsprechenden Zonenplanänderungen aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens wurden am 13. Januar 1997 vom Regierungsrat genehmigt.
3. Zwischenzeitlich wurde die Schäfliwies erschlossen und einige Parzellen überbaut. Die Parzellen Nrn. 918 und 920 sind jedoch bis heute nicht überbaut. Im Rahmen erster Projektierungsarbeiten für die Überbauung der Parzelle Nr. 920 stellte die potentielle Bauherrschaft und das beauftragte Architekturbüro fest, dass die das Grundstück querende Waldabstandslinie einer zweckmässigen Überbauung hinderlich ist. Das Oberforstamt konnte dem Anliegen einer Reduktion des Waldabstandes auf 12 m entsprechen. Die neue Waldabstandslinie wurde vom Oberförster planlich festgehalten (Situation 1:2000; 14.12.2004).
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Schäfliwies Parz. Nrn. 873, 919, 920 wurde am 12. April 2005 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
7. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

B Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffe-

nen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung der Baudirektion. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgt auf dieser Grundlage.

3. Mit der Reduktion des Waldabstandes vergrössert sich die Wohnzone W2 um 506 m². Aus wohnhygienischer und raumplanerischer Sicht steht einer Reduktion des Waldabstandes und damit einer Reduktion der Grünzone auf eine Breite von 12 m nichts im Wege. Mit der Umzonung wird die Zonenplankapazität geringfügig beeinflusst. Das der Ortsplanung der Gemeinde Waldstatt zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umzonung nicht in Frage gestellt.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Schäfliwies Parz. Nrn. 873, 919, 920 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Waldstatt (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
5. Mitteilung im Amtsblatt
6. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Rechtspflege VRPG, bGS 143.1)
7. Versandt am: 17. MAI 2005

Mit freundlichen Grüssen

BAUDIREKTION
VON APPENZELL A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat